

Afdeling 24 Frederiksgade

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 29.01.2026



Huslejereregulering 1. juli 2026

Byggeafsnit	Nugældende gns. årlig leje pr. m²	Regulering %	Regulering gns. årlig leje pr. m²	Ny gns. årlig leje pr. m²	Samlet årlig lejereregulering
Fr. Gade 60 ungdomsbolig	630,60	4,67%	29,45	660,04	5.174
Fr. Gade 60+64	904,02	4,27%	38,64	942,66	55.640
Fr. Gade 16-20	924,78	4,21%	38,94	963,73	50.744
Fr. Gade 10-12	1.025,55	3,87%	39,72	1.065,27	53.070
TOTAL					164.627

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Ungdomsbolig	37 m²	4,67%	2.036 kr.	95 kr.	2.131 kr.
Familiebolig Fr. 60-64	78 m²	4,27%	5.853 kr.	250 kr.	6.103 kr.
Familiebolig Fr. 10-12	84 m²	4,21%	7.142 kr.	301 kr.	7.443 kr.
Familiebolig Fr. 16-20	90 m²	3,87%	6.848 kr.	265 kr.	7.113 kr.

De primære begrundelser for huslejerereguleringen er:

105.9	Låneydelser oprindelige lån	35.447
	Ydelser på lån stiger, reguleres årligt med stigningen i nettopris- eller lønindekset (laveste sats)	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	180.400
	Henlæggelser er øget for at sikre tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse	
121	Istandsættelse ved fraflytning	-26.000
	Udgiften falder, da henlæggelserne er tilstrækkelige	
203	Øvrige ordinære indtægter	-46.000
	Indtægt vedr. opsamlet resultat stiger pga tidligere år overskud.	
	Øvrige	20.780
I alt		164.627

Der forventes inden for en 30-årig periode ikke at være tilstrækkeligt med henlæggelser til at udføre de planlagte aktiviteter. Med den nuværende henlæggelse på konto 120 vil midlerne være utilstrækkelige i år 2035/36.

Der er derfor i langtidsbudgettet budgetteret med en stigning i henlæggelser i de kommende år på konto 120 for at sikre tilstrækkeligheden i hele den 30-årige periode.

Afdeling 24 Frederiksgade

Budget for 2026/27

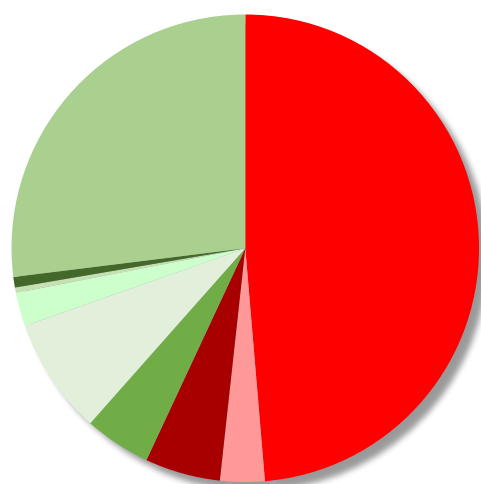
Boligforening	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 24 Frederiksgade Frederiksgade 16-20 m.fl. 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	1	48	1	1
	2	31	2.318	1	31
	3	19	1.714	1	19
Ungdomsboliger	1	3	111	1	3
	2	1	65	1	1

Boligoplysninger i alt	55	4.255	55
-------------------------------	-----------	--------------	-----------

Lejemålsoplysninger i alt	55	4.255	55
----------------------------------	-----------	--------------	-----------

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



48,66%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,08%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
5,21%	112 - Administrationsbidrag
4,59%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
8,08%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
2,32%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,37%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,73%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
26,96%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 24 Frederiksgade

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	2.061.684	2.043.991	2.062.691	35.447	2.098.138
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	65.153	63.600	61.700	5.100	66.800
109	Renovation	116.030	110.700	119.300	1.700	121.000
110	Forsikringer	60.384	58.900	59.300	7.100	66.400
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	75.672	86.000	81.500	-4.000	77.500
112	Administrationsbidrag	225.500	225.500	225.500		225.500
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	542.739	544.700	547.300	9.900	557.200
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	350.111	353.572	325.200	24.301	349.501
115	Almindelig vedligeholdelse	73.831	112.500	87.500	13.000	100.500
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	455.245	987.617	962.269	381.631	1.343.900
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-455.245	-987.617	-962.269	-381.631	-1.343.900
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	11.649	15.600	11.600	300	11.900
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	3.900	6.100	5.700	-1.700	4.000
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.400	8.700	9.100	500	9.600
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.	343	1.000	1.000	500	1.500
	Afdelingsbestyrelsens kurser		10.000	10.000		10.000
119.4	Fritidsaktiviteter	8.653	10.000	10.000		10.000
119.6	Andre udgifter	619	400	600		600
119.9	Variable udgifter i alt	458.505	517.872	460.700	36.901	497.601
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	790.000	790.000	978.000	180.400	1.158.400
121	Istandsættelse ved fraflytning	54.000	54.000	30.000	-26.000	4.000
123	Tab ved fraflytninger	24.300	24.300	24.300	-20.100	4.200
124.8	Henlæggelser i alt	868.300	868.300	1.032.300	134.300	1.166.600
124.9	Samlede ordinære udgifter	3.931.227	3.974.863	4.102.991	216.548	4.319.539

Afdeling 24 Frederiksgade

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
Ekstraordinære udgifter						
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	7.400	11.900	7.600	-300	7.300
134	Korrektion vedr. tidligere år	288				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	7.688	11.900	7.600	-300	7.300
Årets overskud, der anvendes til:						
140.2	Overført til resultatkonto (407)	148.027				
150	Udgifter og evt. overskud i alt	4.086.942	3.986.763	4.110.591	216.248	4.326.839

INDTÆGTER

Ordinære indtægter						
201.1	Familieboliger	3.702.540	3.700.653	3.883.627	1.989	3.885.616
201.2	Ungdomsboliger	105.564	107.510	113.364	-2.568	110.796
201.6	Kældre, mv.	44.409	43.000	44.000	400	44.400
202	Renter	119.164	21.200	59.400	5.800	65.200
203	Øvrige ordinære indtægter	114.400	114.400	10.200	46.000	56.200
203.9	Samlede ordinære indtægter	4.086.077	3.986.763	4.110.591	51.621	4.162.212
Ekstraordinære indtægter						
206	Korrektion vedr. tidligere år	865				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	865				
209.9	Indtægter i alt	4.086.942	3.986.763	4.110.591	51.621	4.162.212
220	Indtægter og evt. underskud i alt	4.086.942	3.986.763	4.110.591	51.621	4.162.212

Huslejeændring

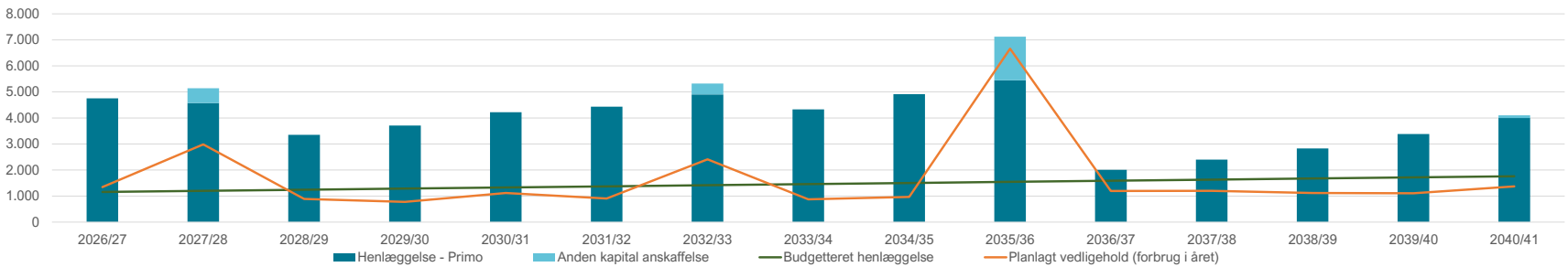
164.627

Rød = Ingen indflydelse

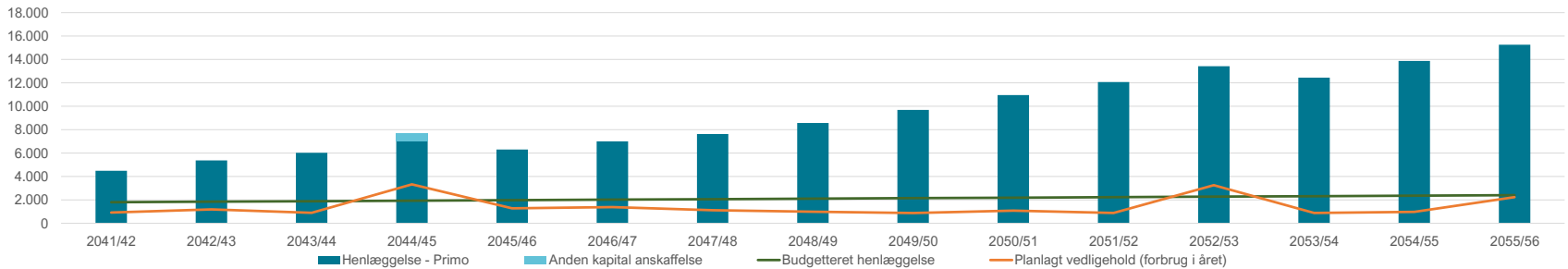
Grøn = Stor indflydelse

Drift- og vedligeholdelsesbudget

Beskrivelse (kr. 1.000)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40	2040/41
Henlæggelse - Primo	4.756	4.571	3.355	3.709	4.220	4.433	4.902	4.328	4.913	5.447	2.009	2.400	2.831	3.385	3.997
Budgetteret henlæggelse	1.158	1.201	1.244	1.287	1.330	1.373	1.416	1.459	1.502	1.545	1.588	1.631	1.674	1.717	1.760
Anden kapital anskaffelse	0	570	0	0	0	0	420	0	0	1.678	0	0	0	0	105
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	1.344	2.988	890	777	1.117	905	2.410	875	968	6.661	1.198	1.201	1.120	1.105	1.374
Henlæggelse - Ultimo	4.571	3.355	3.709	4.220	4.433	4.902	4.328	4.913	5.447	2.009	2.400	2.831	3.385	3.997	4.488



Beskrivelse (kr. 1.000)	2041/42	2042/43	2043/44	2044/45	2045/46	2046/47	2047/48	2048/49	2049/50	2050/51	2051/52	2052/53	2053/54	2054/55	2055/56
Henlæggelse - Primo	4.488	5.374	6.030	7.027	6.306	6.998	7.630	8.576	9.689	10.959	12.071	13.419	12.440	13.874	15.259
Budgetteret henlæggelse	1.803	1.846	1.889	1.932	1.975	2.018	2.061	2.104	2.147	2.190	2.233	2.276	2.319	2.362	2.405
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	918	1.190	892	3.329	1.283	1.387	1.116	991	878	1.078	885	3.256	885	978	2.236
Henlæggelse - Ultimo	5.374	6.030	7.027	6.306	6.998	7.630	8.576	9.689	10.959	12.071	13.419	12.440	13.874	15.259	15.429



Planlagt vedligehold (forbrug i året) (orange) må ikke overstige primo henlæggelse (blå) for at have tilstrækkelige henlæggelser.

Budgetforudsætninger 2026/27

Kontonumrene henviser til afdelingsbudgettet. Enkelte kontonumre har flere underpunkter, som er specificeret i budgetoplægget. Alle %-angivelser er anført som årlige stigninger.

Konto nr.

- 101 Prioritetsydelse:**
I afdelinger med ordinære lån er ydelsen uændret.
I afdelinger med rentesikringsaftrapning og indekslån reguleres ydelsen med stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks (laveste sats) i henhold til lånebudget fra realkreditinstitut.
- 106 Ejendomsskatter:**
Der budgetteres på grundlag af den senest kendte opkrævning tillagt forventet stigning.
- 107 Vandafgift og vandaflædningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandaflædningsafgifter.
- 109 Renovation:**
For renovation samt for containerleje og/eller tømning af container/molokker er prisstigningen anslået til ca. 3%.
- 110 Forsikringer:**
Der er taget udgangspunkt i præmien for sidst afsluttede regnskabsår tillagt en anslået stigning.
- 111 El og varme til fællesarealer:**
Ved budgetteringen er der taget udgangspunkt i den senest kendte opkrævning tillagt en forventet stigning.
I enkelte tilfælde - hovedsageligt ungdomsboliger, der er fritaget for eller har fået dispensation fra kravet om individuel forbrugsmåling - indgår varmeudgiften i huslejen.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber er fastsat til udgiften for sidste periode tillagt forventet stigning.
- 112.1 Administrationsbidrag til boligorganisationen:**
Bidraget udgør kr. 4.100,00 pr. lejemålsenhed.

Der beregnes 1 enhed pr. beboelseslejemål, 1 enhed pr. påbegyndt 60 m² brutto- etageareal erhvervs- og institutionslejemål og 1/5 enhed pr. garage- eller carport-lejemål. Fælles- og selskabslokaler medregnes ikke.
- 112.2 Bidrag til dispositionsfond:**
Da det samlede, forventede indestående i fonden overstiger den lovmæssige minimumssum, er der ikke budgetteret med dette bidrag.
- 113.1 A-indskud, byggefond, LBF:**
En indskudspligt, der følger nogle afdelinger med et fast beløb.
- 113.2 G-indskud, byggefond, LBF:**
Der tages udgangspunkt i den gældende sats for 2026 tillagt en stigning 2 % for 1. halvår 2027.
- 114.1 Renholdelse, ejendomsfunktionærernes lønninger:**
Lønudgiften er beregnet på grundlag af den gældende bemanning, og ud fra eventuelt kommende anciennitetstillæg, samt en forventet stigning i løn og pensionsandel i henhold til den overenskomstmæssige stigning.
Budgetposten inkluderer eventuelle kørselsudgifter, nødvendig regulering i feriepengeforpligtelsen samt udgifter til ATP, arbejdsskadeforsikring, arbejdstøj, kurser m.v.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 114.2 Trappevask og anden renholdelse:**
Anden renholdelse er måtteservice, vinduespolering, snerydning, græsslåning og hækklipning. Der budgetteres ud fra forventet forbrug.
- 114.3 Funktionærboligtilskud:**
Udviklingen i den overenskomstmæssige husleje er afhængig af lønudviklingen.
På trods af at man ikke på forhånd kender den aktuelle lejes størrelse, er der indregnet samme forventede stigning som for lønnens vedkommende.
- 115 Almindelig vedligeholdelse:**
Budgetteringen sker ved en konkret vurdering af afdelingens driftsansvarlige.
- 116 Planlagt og periodiske vedligeholdelse/fornyelser:**
Det forventede træk på henlæggelsesmidlerne sker i overensstemmelse med langtidsbudgettet, der år for år tilpasses.
- 118/203 Drift af fællesvaskeri:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Øvrige udgifter i forbindelse med vaskeriet budgetteres ud fra det sidst kendte forbrug, tillagt en forventet prisstigning. I afdelinger hvor der ikke er egenbetaling for brug af vaskeriet budgetteres udgiften på konto 118160 - udgifter ifm. ekstern leverandør.
- Drift af møde- og selskabslokaler og/eller drift af hotel:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Budgettallet er beregnet ud fra det senest kendte brugsomfang med forventede stigninger i forbrugsafgifter, lønninger m.v., som for de øvrige budgetposters vedkommende.
- 119.1 Kontingent, Boligselskabernes Landsforening:**
Grundlaget for enhedskontingentets størrelse det kommende år kendes først sidst på året, derfor er der anslået en stigning på ca. 2 %.
- 119.2-4 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl., kursus, beboerblad, fritidsaktiviteter:**
Budgettal på disse konti besluttet af afdelingsbestyrelsen.
- 119.6 Andre udgifter:**
Stigningen er anslået til mellem 2 og 3 %.
- 120 Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:**
Henlæggelsen budgetteres under hensyntagen til det ajourførte langtidsbudget.
- 121 Henlagt til istandsættelse ved fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering.
- 123 Henlagt til tab ved lejeledighed og fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering. Tab ved lejeledighed dækkes af dispositionsfonden, og det tab, der overstiger den af lovgivning givne sats pr. lejemål dækkes af dispositionsfonden.
- 125 Ydelser på lån til kollektive forbedringsarbejder m.v.:**
Kollektive forbedringsarbejder, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 126 Afskrivning på diverse forbedringsarbejder m.v.:**
Individuelle forbedringsarbejder er finansieret af afdelingens egne midler, og afskrives over højst 20 år. Kollektive forbedringsarbejder, der er finansieret af afdelingens egne midler, afskrives som underfinansiering over højst 10 år, dog maksimalt den forventede levetid. Et eventuelt overskud i det enkelte år anvendes til ekstraordinær nedskrivning – indtil saldoen er nul.
- 127 Ydelser på lån til kollektive bygningsrenoveringer:**
Kollektive bygningsrenoveringer, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.
- 131 Renter af gæld til boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 4,35% af den negative mellemregningssaldo (gæld til boligorganisationen). Jævnfør lovgivningen skal gæld forrentes med diskontoen + 1%, hvor der kigges på diskontoen på budgetlægnings tidspunktet.
- 133.1 Afvikling af underskud fra tidligere år:**
Skal afvikles over 3 år, i særlige tilfælde over max 10 år.
- 201 Boligafgifter og husleje:**
Beløbet er den senest kendte lejeindtægt på årsbasis.
- 202 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 0,50% af den forventede positive mellemregningssaldo for budgetåret.
- 203.6 Overført fra opsamlet resultat:**
Opsamlet resultat skal afvikles over max. 3 år.
- 210 Nødvendig merindtægt / underskud:**
Her anføres det eventuelt manglende indtægtsbeløb, som er nødvendigt for at give balance mellem udgifter og indtægter. Beløbet svarer til den samlede årlige lejeforhøjelse pr. 1. juli.

Ordforklaringer til de enkelte poster i budgetforslaget

Bemærk at ikke alle poster forekommer i afdelingen, da der er tale om generelle bemærkninger.

101-105 Ydelser på lån	Renter og afdrag på lån, der er optaget i forbindelse med, at afdelingen blev bygget.
106 Ejendomsskatter	Betales af ejendommens grundværdi. Der forventes en mindre stigning i grundværdien, men enkelte steder forekommer der et fald som følge af indgivet klage over vurderingen.
107 Vandafgift m.v.	Vand- og afledningsafgift, der ikke er overgået til individuel betaling.
109 Renovation	Renovation og containerordninger.
110 Forsikringer	Der skal minimum være tegnet forsikring mod brand.
111 El og varme	Udgifter til evt. målerfirmas udarbejdelse af forbrugsregnskaber føres her samt evt. el og/eller varme i ungdomsboliger og fællesarealer.
112 Administrationsbidrag og dispositionsfond	Administrationsbidraget er det beløb, FAB skal have for at administrere afdelingen. Der indbetales ikke til dispositionsfonden, når lovens minimumskrav er opfyldt.
114 Renholdelse	Omfatter løn m.v. til ejendomsfunktionærer i afdelingen samt evt. trappevask og anden rengøring.
115 Almindelig vedligeholdelse	Her føres udgifter til den almindelige løbende vedligeholdelse på bygninger, installationer og andre anlæg.
116 & 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	I langtidsbudgettet fastlægges, hvilke vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i de næste år. Det kan f.eks. være maling af vinduer, udskiftning af køleskabe. Hvert år opspares et beløb på konto 120, så afdelingen har pengene, når opgaverne kommer. Det tilstræbes at have opsparet tilstrækkeligt med penge til at kunne klare de opgaver, der vil være behov for - også opgaver, der ligger langt ud i fremtiden, f.eks. tagudskiftning, nye vinduer, renovering af varmeanlæg osv. Det vil dog være nødvendigt at finansiere en del af enkelte opgaver ved ekstern lånoptagelse.
118 & 203 Fællesfaciliteter	Fællesfaciliteter kan være vaskeri, selskabslokaler og lignende rum, for hvis benyttelse der normalt betales.
119.1-7 Diverse	Der er typisk tale om udgifter til medlemskab af Boligselskabernes Landsforening, afdelingsbestyrelsens udgifter til møder, telefon, bladudgivelser og lignende. Derudover kan der være udgifter til beboeraktiviteter.
121 & 123 Anden opsparing	Der spares op til de udgifter, der kommer i forbindelse med fraflytninger samt evt. tab ved fraflytninger.
125 & 126 Afskrivning og ydelser på lån	Udgifter til lån og til afskrivning på større forbedringsarbejder, der er gennemført i afdelingen.
201 Husleje	Den samlede husleje for hele afdelingen fremgår her. Beløbet svarer til det, der forventes at indgå pr. 1. juli før en evt. lejeforhøjelse er gennemført. Der er således taget hensyn til evt. omlægninger af forbrugsregnskaber og andre ændringer.
202 & 131 Renter	Afdelingens penge bliver forrentet af hovedselskabet.